

Gelata sul mattone, nel primo semestre circa 1.300 compravendite in meno

Le case non si vendono

Affari in calo del 21%

Si accentua la frenata, specie in provincia

La tendenza

Nel primo semestre sono diminuiti del 17% gli acquisti di prime case e di quasi il 35% quelli di altre abitazioni

Forse la casa è ancora un investimento, ma di certo di affari se ne fanno di meno, mentre i cartelli «vendesì», sul nuovo e sull'usato, restano appesi sempre più a lungo, in attesa di compratori che scarseggiano, sia per prudenza, sia in previsione di possibili cali dei prezzi, sia, soprattutto, per la mancanza di disponibilità finanziarie. Il risultato è che il mercato immobiliare sta decisamente rallentando. Le compravendite nella Bergamasca di immobili residenziali, che secondo i dati dell'Agenzia del Territorio si erano mantenu-

te negli ultimi anni sostanzialmente stabili intorno alle 6.300-6.600 operazioni all'anno, hanno registrato nella prima parte del 2012 una caduta di proporzioni inedite, non arrivando nemmeno a quota 5 mila.

Rispetto al primo semestre dell'anno scorso si tratta di una diminuzione del 21,5% e per di più con una tendenza al peggioramento, dato che il secondo trimestre vede, sempre su base annua, una ancora più ampia flessione del 25,9%. La caduta degli acquisti è leggermente meno sensibile nel capoluogo (meno 22,6%) rispetto al complesso degli altri comuni della provincia (meno 26,4%).

Incrociando i dati dell'Agenzia del Territorio con quelli del Consiglio notarile di Bergamo, si nota che la frenata delle compravendite riguarda soprattutto le seconde case. Probabilmente le maggiori tasse che sono state

poste sugli immobili unita alla generale incertezza e anche al calo del reddito disponibile hanno tolto dal mercato gli investitori intenzionati a mettere a reddito il mattone puntando sugli affitti o su future rivalutazioni. Resta invece leggermente più contenuto il calo degli acquisti di prime case, che rappresentano comunque un'utilità familiare. Gli acquisti di prime case sono scesi nel primo semestre del 2012 a quota 3.970 (meno 17,2% rispetto ai 4.789 dello stesso periodo del 2011), quelli di seconde case a quota 1.027 (meno 34,9%).

Tornando ai mutui, da notare anche che si è praticamente fermata la richiesta di surroga dell'ipoteca (già in calo del 23% a quota 1.161 nel 2011), l'operazione ha perso la sua funzione e potrà recuperarla solo se si presentasse una significativa riduzione degli spread.

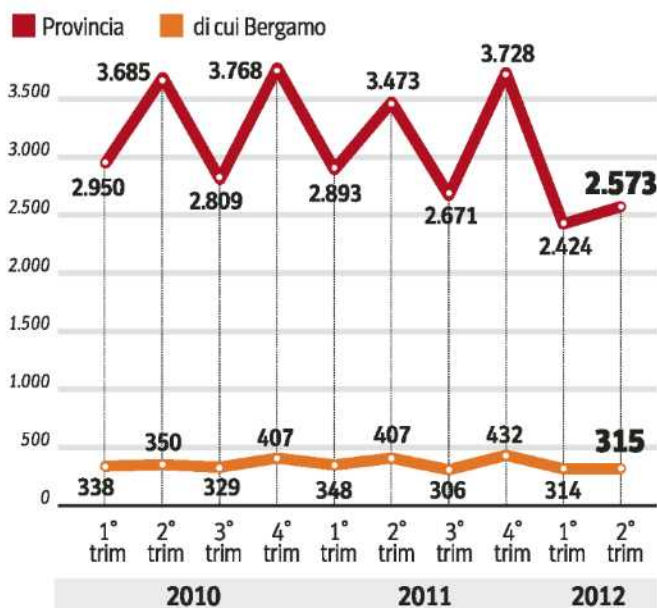
Stefano Ravaschio



La caduta del mattone

Compravendite residenziali

Andamento trimestrale

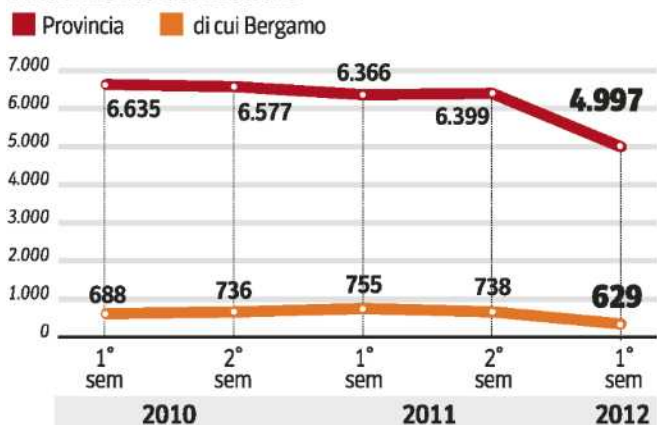


Variazione %
su base annua

■ -25,9

■ -22,6

Andamento semestrale



Variazione %
su base annua

■ -21,5

■ -16,7

Fonte: Agenzia del territorio

Il dato

Adesso
si acquista
coi risparmi

Meno banche e più risparmi. Secondo i dati del Consiglio notarile di Bergamo ormai una prima casa su due viene acquistata con i risparmi (propri o di parenti), evitando così il ricorso a mutui, per convenienza o per la difficoltà di accendere al finanziamento. Nel 2009 il 70% delle prime case era stato acquistato con un mutuo; la percentuale è scesa progressivamente fino al 65% nel 2011, per crollare nei primi sei mesi di quest'anno al 53%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'intervista Pier Luigi Fausti, presidente del **Consiglio notarile**: il mercato sconta errori del passato

«Ora restano le cattedrali nel deserto»



Ci sono zone nel nostro territorio dove sono state rilasciate concessioni edilizie a cuore leggero

Lui e i suoi colleghi rappresentano l'approdo di chi compera una casa. Dopo essere riusciti a trovare l'abitazione che si cercava, a spuntare un prezzo accessibile e soprattutto a convincere una banca a prestare il denaro necessario, l'atto finale per diventare proprietari di casa è la firma del rogito dal **notaio**. E per questo che Pier Luigi Fausti, presidente del **Consiglio notarile** di Bergamo, è un osservatore privilegiato del mercato immobiliare. Ma nemmeno da lui arrivano buone notizie: «Il termometro rappresentato dagli atti **notarili** segnala una situazione fortemente negativa e in ribasso. Non c'è nemmeno una tenuta: si continua a scendere. Anche i pignoramenti stanno aumentando, e non vanno a buon fine nemmeno le aste degli immobili pignorati».

Per la crisi del mercato molti accusano le banche che non concedono i finanziamenti a chi vorrebbe acquistare.

«Certo, le banche sono molto più severe di un tempo. Il confronto non è agevolissimo: c'è stato un periodo in cui finanziavano anche quello che non

era finanziabile, ed è impietoso paragonare quel momento con quello attuale, in cui sono forse più severe di quello che dovrebbero essere. È vero che hanno delle difficoltà, ma non so se sono virtuose ora mentre prima non lo erano, oppure se adesso, oltre ad essere virtuose, collaborano poco. C'è anche da dire che le controparti chiedono meno alle banche perché non hanno il coraggio di investire».

Cosa bisognerebbe fare per stimolare il mercato?

«Bisognerebbe che ogni settore avanzasse delle proposte, affiancando le iniziative del potere politico, degli organismi professionali e del settore finanziario. In questo modo probabilmente si riuscirebbe a uscire da una crisi che sta mettendo a nudo problemi che sono stati troppo a lungo trascurati».

La situazione bergamasca ha caratteristiche specifiche rispetto a quella generale?

«La Lombardia mi sembra che reagisca un pochino meglio rispetto ad altre regioni, sebbene anche nel nostro territorio ci siano luoghi in cui sono state rilasciate concessioni edilizie troppo a cuore leggero. Con il risultato di creare dei patrimoni immobiliari inutilizzati che sono vere cattedrali nel deserto. E anche qui si sarebbe dovuti intervenire prima. Ma nonostante questo penso che il nostro territorio abbia ancora delle riserve e delle possibilità di resistere, in modo da poter intercettare la ripresa quando arriverà».

F.P.



Notaio
Pier Luigi Fausti presiede il **Consiglio notarile** di Bergamo, nel quale è entrato nel 2001

